

コスモ浦和コンフォート 管理規約集

管理に係る承認書
管理規約
使用細則
管理委託契約書

本書は、将来マンションを売却、または貸与される場合、その相手方に必ず継承して頂きますので、大切に保管して下さい。

管理規約集 目次

管理に係る承認書

管 理 規 約	1
使 用 細 則	35
管理委託契約書	43

様式(1) 専有部分賃貸届並びに賃借人入居届	60
様式(2) 区分所有者変更届	62
様式(3) 長期不在届	63
様式(4) 入居者名簿	64
様式(5) リフォーム施工申請書並びに同意書	66

()

コスモ浦和コンフォート 管理に係る承認書

1. 「コスモ浦和コンフォート管理規約」（以下「本規約」という）及び使用細則を承認し、コスモ浦和コンフォート（以下「本物件」という）の区分所有者としてこの定めを遵守・履行することを確約します。
2. 「本規約」による正規の管理者が選任される迄の間は、下記の事項を承認します。
 - ①本物件の管理に関する業務は売主が指定する管理業務受託会社株式会社コスモスライフ（以下「管理会社」という）に委託するものとし、「コスモ浦和コンフォート」管理委託契約書（以下「委託契約書」という）の各条項を承認すること。
尚、正規の管理者選任後は上記の内容を確認するために別途、本物件管理組合と株式会社コスモスライフとの間で委託契約を締結すること。
 - ②管理会社が「建物の区分所有等に関する法律」（以下「区分所有法」という）及び本規約に定める管理者となり、本規約に理事会の議決を得ることを要する定めがある場合にもこれを要せずに管理者の業務を執行すること。
 - ③本物件管理組合の役員である理事及び監事については、第1期役員（正規の管理者含む）に限り、管理会社が区分所有者の中から指名選出できるものとし、選出された区分所有者を役員とすること。
3. 本承認書は区分所有法第45条の定める集会決議にかわる合意書面となることを確認します。
4. 区分所有権移転の場合には、新たに区分所有権を取得するものに本規約及び使用細則の定めを承認させ、本規約における区分所有者としてのすべての地位を継承させることを確約します。また、本物件を貸与などにより第三者に占有させる時には、当該第三者に本規約及び使用細則に定める使用上の制約を遵守・履行させることを確約します。

以上

コスモ浦和コンフォート管理組合 御中
株式会社リクルートコスモス 御中
株式会社コスモスライフ 御中

平成 年 月 日

コスモ浦和コンフォート 号室

区分所有者 印

コスモ浦和コンフォート
管理規約

管理規約目次

第 1 章 総 則

第 1 条	目 的	6
第 2 条	定 義	6
第 3 条	規約の遵守義務	7
第 4 条	対象物件の範囲	7
第 5 条	規約の効力	7
第 6 条	管理組合	7

第 2 章 専有部分等の範囲

第 7 条	専有部分の範囲	7
第 8 条	共用部分の範囲	8

第 3 章 敷地及び共用部分等の共有

第 9 条	共 有	8
第 10 条	共有持分	8
第 11 条	分割請求及び単独処分の禁止	8

第 4 章 用 法

第 12 条	専有部分の用途	9
第 13 条	敷地及び共用部分等の用法	9
第 14 条	特定箇所等の専用使用権	9
第 15 条	駐車場の専用使用権	10
第 16 条	敷地及び共用部分等の第三者の使用	10
第 17 条	使用細則	10
第 18 条	専有部分の貸与	11

第 5 章 管 理

第 1 節 総 則

第19条	区分所有者の責務	11
第20条	敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担	11
第21条	必要箇所への立入り	11
第22条	損害保険	12

第 2 節 費用の負担

第23条	管理費等	12
第24条	承継人に対する債権の行使	12
第25条	管理費	12
第26条	修繕維持積立金	13
第27条	修繕維持積立基金	13
第28条	使用料	13

第 3 節 保全・修繕・変更

第29条	専有部分の保全及び修繕	14
第30条	共用部分等の保全及び修繕	14
第31条	修繕などのための専有部分・共用部分等の使用	15
第32条	共用部分等の変更	15

第 6 章 管 理 組 合

第 1 節 組 合 員

第33条	組合員の資格	15
第34条	届出義務	16

第 2 節 管理組合の業務

第35条	業 務	16
第36条	業務の委託等	16

第 3 節 役 員

第37条	役 員	17
第38条	役員任期	17
第39条	役員誠実義務等	17
第40条	理 事 長	17
第41条	副 理 事 長	18
第42条	理 事	18
第43条	監 事	18

第 4 節 総 会

第44条	総 会	18
第45条	招 集 手 続	19
第46条	組合員の総会招集権	19
第47条	出 席 資 格	20
第48条	議 決 権	20
第49条	総会の会議及び議事	20
第50条	議 決 事 項	21
第51条	総会の決議に代わる書面による合意	22
第52条	議事録の作成、保管	22

第 5 節 理 事 会

第53条	理 事 会	22
第54条	招 集	22
第55条	理事会の会議及び議事	23
第56条	議 決 事 項	23

第 7 章 会 計

第57条	会計年度	23
第58条	管理組合の収入及び支出	23
第59条	収支予算の作成及び変更	23
第60条	会計報告	24
第61条	管理費等の徴収	24
第62条	管理費等の過不足	24
第63条	預金口座の開設	24
第64条	借 入 れ	24
第65条	帳票類の作成、保管	25

第 8 章 雑 則

第66条	義務違反者に対する措置	25
第67条	理事長の勧告及び指示等	25
第68条	合意管轄裁判所	26
第69条	官公署及び近隣住民との協定の遵守	26
第70条	規約外事項	26
第71条	規約原本	26
第72条	その他の特約条項	26

付 則

第 1 条	規約の効力	30
第 2 条	管理組合の成立	30
第 3 条	経過措置	30

コスモ浦和コンフォート 管理規約

第 1 章 総 則

第 1 条 (目的)

本規約は、コスモ浦和コンフォートの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

第 2 条 (定義)

本規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 1) 「区分所有権」建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という）第 2 条第 1 項の区分所有権をいう。
- 2) 「区分所有者」区分所有法第 2 条第 2 項の区分所有者をいう。
- 3) 「専有部分」区分所有法第 2 条第 3 項の専有部分をいう。
- 4) 「共用部分」区分所有法第 2 条第 4 項の共用部分をいう。
- 5) 「敷地」区分所有法第 2 条第 5 項の建物の敷地をいう。
- 6) 「敷地利用権」区分所有法第 2 条第 6 項の専有部分を所有するための敷地利用権をいう。
- 7) 「共用部分等」共用部分及び附属施設をいう。
- 8) 「専用使用権」敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- 9) 「専用使用部分」専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。
- 10) 「占有者」専有部分を賃借その他の事由により占有するものをいう。
- 11) 「管理者」区分所有法第 26 条及び本規約に定める権利・義務を有し、管理行為を行う者をいう。

第 3条 (規約の遵守義務)

区分所有者は円滑な共同生活を維持するため、本規約及び使用細則並びに総会において決議された事項について誠実に遵守しなければならない。

- 2 区分所有者は、同居者又は占有者に対して本規約及び使用細則並びに総会において決議された事項を遵守させなければならない。

第 4条 (対象物件の範囲)

本規約の対象となる物件の範囲は、別表第1、第2に記載された敷地、建物及び附属施設等 (以下「本物件」という) とする。

第 5条 (規約の効力)

本規約は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対してもその効力を有する。

- 2 占有者は本物件の使用方法につき、区分所有者が本規約に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

第 6条 (管理組合)

区分所有者は、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもって「コスモ浦和コンフォート管理組合」を構成する。

- 2 管理組合は、事務所を「コスモ浦和コンフォート」内に置く。
- 3 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

第 2章 専有部分等の範囲

第 7条 (専有部分の範囲)

本物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸 (以下「住戸部分」という) とする。

- 2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。
 - 1) 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
 - 2) 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
 - 3) 窓枠、窓ガラス、熱感知器等は、専有部分に含まれないものとする。
- 3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にあるもの以外は、専有部分とする。

第 8条 (共用部分の範囲)

本物件のうち共用部分等の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

第 3章 敷地及び共用部分等の共有

第 9条 (共有)

本物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

第10条 (共有持分)

各区分所有者の共有持分は、その所有する専有部分の床面積の割合による。

- 2 前項の床面積の計算は、壁芯計算(界壁の中心線でかこまれた部分の面積を算出する方法をいう)によるものとする。

第11条 (分割請求及び単独処分の禁止)

区分所有者は、敷地利用権と専有部分とを分離して処分することができず、共用部分等の分割を請求することはできない。

- 2 区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分を分離して譲渡、貸与、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

第4章 用 法

第12条（専有部分の用途）

区分所有者は、その所有する住戸部分を住居としての用途に供するものとし、その他の用途に供してはならない。

第13条（敷地及び共用部分等の用法）

区分所有者は、敷地及び共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。

第14条（特定箇所等の専用使用権）

区分所有者は、バルコニー、ルーフバルコニー、ポーチ、アルコーブ、自転車置場、室外機置場、窓台、玄関扉（錠及び内部塗装部分を除く）、扉枠、窓枠、面格子、網戸、窓ガラス、熱感知器等（以下「バルコニー等」という）について、別に記載するとおり、専用使用権を有することを承認する。

- 2 ルーフバルコニーについて専用使用権を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。
- 3 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用権を有しているバルコニー等を使用することができる。
- 4 共用部分等の特定箇所を専用使用する区分所有者は、その使用する権利を、それが付属する専有部分の区分所有権と分離して、第三者に譲渡・貸与などの処分を行ってはならない。
- 5 区分所有者は、共用部分等の特定箇所を専用使用するにあたり、集会の決議などを得て管理者が承認した場合を除き、工作物の築造その他共用部分等の構造及び性質を変更する行為を行ってはならない。
- 6 区分所有者は、共用部分等の特定箇所を専用使用するにあたり、管理者より管理上必要な指示がある場合には、これに従わなければならない。

第15条（駐車場の専用使用权）

区分所有者は、本物件内の駐車場について管理組合が特定の区分所有者に対し、駐車場賃貸借契約により、専用使用权を設定することを承認する。

- 2 駐車場について専用使用权を有している者（以下「駐車場契約者」という）は、別に定めるところにより管理組合に専用使用料を納入しなければならない。
- 3 駐車場契約者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与するときは、駐車場の専用使用权は消滅する。
- 4 前項に関わらず、当該譲渡又は貸与の相手方が同居人であるときは、当該同居人は当該駐車場の専用使用をすることができる。
- 5 駐車場の管理運営については、別に定めるコスモ浦和コンフォート使用細則ならびに駐車場賃貸借契約書による。

第16条（敷地及び共用部分等の第三者の使用）

区分所有者は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部をそれぞれ当該各号に掲げる者が使用することを承認する。

- 1) 管理事務室、機械室その他本物件の管理の執行上必要な施設
..... 管理業務を受託又は請負った者
- 2) 電気室..... 東京電力株式会社
- 2 前項に掲げるもののほか、区分所有者は、管理組合が総会の決議を得た場合、敷地及び共用部分等（専用使用部分を除く）の一部について、第三者に使用させることを承認する。

第17条（使用細則）

本物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

第18条（専有部分の貸与）

区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、本規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

- 2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約に本規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方に本規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨を記載した専有部分の賃貸届（様式1）を区分所有者より2週間以内に管理組合に提出させなければならない。

第5章 管 理

第1節 総 則

第19条（区分所有者の責務）

区分所有者は、本物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

第20条（敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担）

敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。

但し、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用权を有する者がその責任と負担においてこれを行なわなければならない。

第21条（必要箇所への立入り）

前条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

- 2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

- 3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
- 4 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

第22条 (損害保険)

区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

- 2 理事長(第40条に定める理事長をいう)は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領を行う。

第2節 費用の負担

第23条 (管理費等)

区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の経費(以下「管理費等」という)を管理組合に納入しなければならない。

- 1) 管理費
 - 2) 修繕維持積立金
 - 3) 修繕維持積立基金
 - 4) 専用使用料
- 2 管理費、修繕維持積立金、修繕維持積立基金の額について、各区分所有者の共有持分に応じて算出するものとする。

第24条 (承継人に対する債権の行使)

管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。

第25条 (管理費)

管理費は、次の各号に掲げる敷地及び共用部分等の通常管理に要する経費に充当する。

- 1) 共用設備の保守維持費及び運営費
- 2) 備品等、通信費その他の事務費
- 3) 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料

- 4) 経常的な補修費
- 5) 清掃費、消毒費及び塵芥処理費
- 6) 管理委託費（管理要員人件費を含む）
- 7) 組合の経費
- 8) その他通常の管理に要する費用

第26条（修繕維持積立金）

管理組合は、修繕維持積立金を次項に定める特別の管理に要する経費に充てるため積み立てるものとする。

- 2 修繕維持積立金は、次の各号に掲げる経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。
 - 1) 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
 - 2) 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
 - 3) 敷地及び共用部分等の変更又は処分
 - 4) その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために、特別に必要となる管理
- 3 管理組合は、前項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕維持積立金をもってその償還に充てることができる。
- 4 修繕維持積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

第27条（修繕維持積立基金）

本物件の専有部分につき、それぞれ最初に取得した区分所有者は、修繕維持積立基金として別に定める金額を一括して管理組合に納入しなければならない。

- 2 修繕維持積立基金は前条の修繕維持積立金と同様の扱いとする。

第28条（使用料）

専用使用料その他敷地及び共用部分等に係る使用料は、第25条に定める管理費又は第26条に定める修繕維持積立金等に充当する。

第3節 保全・修繕・変更

第29条（専有部分の保全及び修繕）

専有部分については、それを所有する区分所有者が保全及び修繕の責任を負い、費用を負担する。

- 2 管理組合は、専有部分であっても上水道の戸別メーター・専有配管など管理上影響があるものの故障については、区分所有者に修繕を命じることができる。

第30条（共用部分等の保全及び修繕）

共用部分等について、本規約の定めにより区分所有者が専用使用する共用部分等については、建物の躯体（外壁を含む）に係るものを除いて、それを専用使用する区分所有者が、保全及び修繕の責任を負い、費用を負担する。

但し、熱感知器等については、管理組合にてその費用を負担するものとする。

- 2 区分所有者が故意又は過失により共用部分等に損害を与えた場合には、その区分所有者が、修繕の責任を負う。

但し、防災活動など管理者がやむを得ない事情によるものと認めた場合には、この限りではない。

- 3 区分所有者は、その同居人が故意又は過失により共用部分等に損害を与えた場合には、その者と連帯して修繕の責任を負わなければならない。又、専有部分を貸与などにより第三者に占有させる場合、当該第三者の行為についても同様とする。
- 4 前各項の共用部分等の修繕については、区分所有者は、事前に管理組合に届出て許可を得なければならない。この場合、管理者が必要と認める場合には、区分所有者は管理者にその作業を委託し、修繕の費用を負担しなければならない。
- 5 共用部分等の修繕は、第1項から第3項までに定める場合を除き、総会の決議を経て管理者が行う。
- 6 管理者は、災害の発生を防止するためなど緊急を要する修繕については、その判断において当面必要な応急保全措置を講じることができる。

第31条（修繕等のための専有部分・共用部分等の使用）

区分所有者は、所有する専有部分及び専用使用する共用部分等を保全・修繕又は変更するために必要な範囲内において、他の区分所有者にその専有部分及び専用使用する共用部分等の使用を、又管理者に共用部分等の使用を請求することができる。

- 2 管理組合又はその委託を受けた者は、共用部分等を保全・修繕又は変更するために必要な範囲の専有部分及び専用使用されている共用部分等の使用を請求することができる。
- 3 前各項の専有部分及び共用部分等の使用にあたっては、緊急の場合を除き、その相手方に事前に通知し、協議の上できる限り迷惑を及ぼさない方法をとるとともに、相手方が損害を受けたときは、その補償金を支払わなければならない。

第32条（共用部分等の変更）

共用部分等の構造及び性質に係る変更は、建築基準法など諸法令の制限に適合する範囲内において、総会の決議を経て、管理者が行う。

- 2 共用部分等の変更に要する費用については、第26条に定める修繕維持積立金を取り崩して全部又は一部に充当し、不足した場合については、第64条の定めにより借入れをすることができる。又、その借入れの返済にあたっては、第26条第3項の定めにより修繕維持積立金をもってその償還に充てることができる。

但し、専用使用权の設定されている箇所など特定の区分所有者が利益を受ける場合には当該区分所有者は相応の費用を負担する。

第6章 管理組合

第1節 組合員

第33条（組合員の資格）

組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

第34条（届出義務）

新たに組合員の資格を取得し又は喪失したものは、2週間以内にその旨を区分所有者変更届（様式2）により管理組合に届出なければならない。

第2節 管理組合の業務

第35条（業務）

管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 1) 管理組合が、管理する敷地及び共用部分等（以下「組合管理部分」という）の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理
- 2) 組合管理部分の修繕
- 3) 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- 4) 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 5) 敷地及び共用部分等の変更、処分及び運営
- 6) 管理組合運営に係る会計業務
- 7) 修繕維持積立金及び、修繕維持積立基金の運用
- 8) 官公署、町内会等との渉外業務
- 9) 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 10) 防災に関する業務
- 11) 広報及び連絡業務
- 12) その他組合員の共同の利益を増進し良好な住環境を確保するために必要な業務

第36条（業務の委託等）

管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、第三者に委託し、又は請負わせて執行することができる。

第3節 役員

第37条（役員）

管理組合に次の役員を置く。

- | | |
|-------------------------|-----|
| 1) 理事長 | 1名 |
| 2) 副理事長 | 1名 |
| 3) 理事（理事長・副理事長を含む。以下同じ） | 若干名 |
| 4) 監事 | 1名 |
- 2 理事及び監事は「コスモ浦和コンフォート」に現に居住する組合員のうちから総会で選任する。
 - 3 理事長、副理事長は、理事の互選により選任する。

第38条（役員の任期）

役員の任期は、就任後から次期通常総会のときまでとする。但し、再任を妨げない。

- 2 役員に欠員が生じたときは、前条第2項の規定にかかわらず理事会で補充できるものとし、その役員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間、引続きその職務を行う。
- 4 役員が組合員でなくなった場合においては、その役員はその地位を失う。

第39条（役員の実義務等）

役員は、法令、本規約及び使用細則並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

- 2 役員は第50条第9号に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払いと報酬を受けることができる。

第40条（理事長）

理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- 1) 本規約、使用細則又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項。

- 2) 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。
- 2 理事長は区分所有法に定める管理者とする。
- 3 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。
- 4 理事長は、理事会の決議を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

第41条（副理事長）

副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときはその職務を行う。

第42条（理事）

理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

第43条（監事）

監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

- 2 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。
- 3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

第4節 総 会

第44条（総会）

管理組合の総会は、総組合員で組織する。

- 2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。
- 3 理事長は、通常総会を毎年1回、新会計年度開始以降3ヶ月以内に招集しなければならない。
- 4 理事長は、必要と認める場合においては、理事会の決議を経て、何時でも臨時総会を招集することができる。
- 5 総会の議長は、理事長が務める。

第45条（招集手続）

総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の1週間前までに、会議の日時、場所及び目的について組合員に通知を発しなければならない。

- 2 前項の通知は管理組合に対して組合員が届出をした宛先に発するものとする。
但し、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地宛に発するものとする。
- 3 第1項の通知は、本物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。
- 4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が、第49条第3項第1号、第2号若しくは第4号に掲げる事項の決議又は同条第4項の建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
- 5 第47条第2項の場合には、第1項の通知を発した後、遅滞なく、その通知の内容を所定の掲示場所に掲示しなければならない。
- 6 第1項にかかわらず、緊急を要する場合においては、理事長は理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。
- 7 総会は、区分所有者全員の同意があるときは、招集の手続きを経ないで開くことができる。

第46条（組合員の総会招集権）

組合員が組合員総数の5分の1以上及び第48条第1項に定める議決権総数の5分の1以上にあたる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合において、理事長は、その請求のあった日から2週間以内に、その請求日から4週間以内の日を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

- 2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。
- 3 前2項の場合においては、第44条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

第47条（出席資格）

組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。

- 2 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有するものは、会議の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において総会に出席して意見を述べようとする者は、予め理事長にその旨を通知しなければならない。

第48条（議決権）

組合員は、その所有する専有部分1戸につき各1の議決権を有する。

- 2 専有部分1戸につき2以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、あわせて一の組合員とみなす。
- 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名を予め総会開会までに理事長に届出なければならない。
- 4 組合員は、書面又は代理人によって、議決権を行使することができる。
- 5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する者、他の組合員若しくはその組合員の専有部分を借り受けた者でなければならない。
- 6 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

第49条（総会の会議及び議事）

総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

- 2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合には、議長の決するところによる。
- 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。
 - 1) 本規約の変更（第23条に定める管理費等を除く）
 - 2) 敷地及び共用部分等の変更（改良を目的とし、かつ著しく多額の費用を要しないものを除く）又は処分
 - 3) 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起
 - 4) 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
 - 5) その他総会において本項の方法により議事することとした事項

- 4 区分所有法第62条第1項の建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。
- 5 前4項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
- 6 総会の議事において、本規約及び使用細則の変更を行う場合において、当該変更事項が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすときは、その組合員の承諾を得なければならない。
この場合において、その組合員は正当な理由がなければ、これを拒否してはならない。
- 7 第3項第2号において、敷地及び共用部分等の変更又は処分が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。
この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 8 第3項第3号に掲げる事項の決議を行うには、予め当該組合員又は、占有者に対し弁明する機会を与えなければならない。
- 9 総会においては、第45条第1項により予め通知した事項についてのみ、決議することができる。

第50条（議決事項）

次の各号に、掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 1) 収支決算及び事業報告
- 2) 収支予算及び事業計画
- 3) 第23条に定める管理費等の額並びに賦課徴収方法
- 4) 本規約の変更及び使用細則の制定又は変更
- 5) 第26条第2項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕維持積立金の取り崩し
- 6) 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第3号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 7) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 8) 区分所有法第62条第1項の場合の建替え

- 9) 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 10) 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- 11) その他管理組合の業務に関する重要事項

第51条（総会の決議に代わる書面による合意）

本規約により総会において決議すべきものとされた事項について、組合員全員の書面による合意がある時は、総会の決議があったものとみなす。

第52条（議事録の作成、保管）

総会の議事については、議長は議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名以上の総会に出席した理事がこれに署名押印しなければならない。
- 3 理事長は、議事録及び前条の書面を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があった時は、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 4 理事長は指定の掲示場所に、議事録及び前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

第5節 理 事 会

第53条（理事会）

理事会は、理事をもって構成する。

- 2 理事会の議長は、理事長が務める。

第54条（招集）

理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が3分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合において、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
- 3 理事会の招集手続きについては、第45条（第4項及び第5項を除く）の規定を準用する。但し、理事会において別段の定めをすることができる。

第55条（理事会の会議及び議事）

理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

- 2 議事録については、第52条（第4項を除く）の規定を準用する。

第56条（議決事項）

理事会は、本規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 2) 本規約の変更及び使用細則の制定又は、変更に関する案
- 3) その他の総会提出議案
- 4) 第67条に定める勧告又は指示等
- 5) 総会から付託された事項

第 7 章 会 計

第57条（会計年度）

管理組合の会計年度は、毎年3月1日から翌年2月末日までとする。但し、初年度は管理組合成立日より、翌年2月末日までとする。

第58条（管理組合の収入及び支出）

管理組合の会計における収入は、第23条に定める管理費等によるものとし、その支出は第25条、第26条に定めるところによる諸費用に充当する。

第59条（収支予算の作成及び変更）

理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

- 2 収支予算を変更しようとする時は、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。

第60条 (会計報告)

理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

第61条 (管理費等の徴収)

管理組合は、第23条に定める管理費等について、組合員が各自開設する預金口座から別に指定する期日に自動振替の方法により徴収する。

但し、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には別に定めるところによる。

- 2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合において、管理組合は、その未払金額について年利12%の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求できる。
- 3 前項の遅延損害金は、第23条に定める管理費等に充当する。
- 4 組合員は、納付した第23条に定める管理費等について、その返還請求又は分割請求をすることができない。
- 5 修繕維持積立基金の徴収方法は、初回の管理費の納入日に一括で支払うものとする。

第62条 (管理費等の過不足)

収支決算の結果、管理費等にその余剰を生じた場合、その余剰は翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。

- 2 管理費、修繕維持積立金に不足を生じた場合にあっては、管理組合は組合員に対して、その負担割合に応じて、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

第63条 (預金口座の開設)

管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

- 2 前項にかかわらず、第36条により第三者に委託又は請負させた場合その第三者がコスモ浦和コンフォート専用預金口座を開設するものとする。

第64条 (借入れ)

管理組合は、第26条第2項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

第65条（帳票類の作成、保管）

理事長は、会計帳簿、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があった時は、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

第8章 雑 則

第66条（義務違反者に対する措置）

区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為、その他建物の管理又は使用に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をする恐れがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置を取ることができる。

第67条（理事長の勧告及び指示等）

区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「区分所有者等」という）が、法令、本規約又は使用細則に違反した時、又は本物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のために必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

- 2 区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のために必要な措置を講じなければならない。
- 3 区分所有者等が、本規約若しくは使用細則に違反したとき又は区分所有者若しくは区分所有者以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときには、理事長は理事会の決議を経て、その差止め又は排除のための必要な措置を取ることができる。

第68条（合意管轄裁判所）

本規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、本物件所在地を管轄する浦和地方裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

第69条（官公署及び近隣住民との協定の遵守）

区分所有者は、管理組合が官公署又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

第70条（規約外事項）

本規約及び使用細則の定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

- 2 本規約及び使用細則又は法令のいずれにも定めのない事項については総会の決議により定める。

第71条（規約原本）

本規約を証するため、それぞれ最初に本物件の専有部分を取得した区分所有者全員が記名押印した管理に係る承認書を規約1通に添付し、これを規約原本とする。

- 2 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 3 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本の保管場所を掲示しなければならない。

第72条（その他特約条項）

本物件の建設に起因して近隣住戸が被る電波障害の対処のため、売主がその費用を負担して施設（本物件屋上に設置予定の共同視聴アンテナより敷地内外の配線ケーブルおよび共同視聴用機器等の各々住戸軒先に設置予定の保安器までの施設）を設置する予定であること。当該施設設置のために、売主が各種契約を締結する予定であり、管理組合は当該契約の売主の地位を承継し当該契約に従うとともに、当該施設を近隣住民に無償で使用させるものとする。

また、管理組合は当該施設に必要となる電気料・電柱共架料・道路占用料・各契約許可等の更新手続き費用およびその他修繕費等を負担するものとする。

- 2 本物件の完成までに本物件が電波障害を被る場合の対処のため、売主がその費用を負担して対策を施す場合があること。当該対策のために、売主が各種契約を締結した場合には、管理組合は当該契約の売主の地位を承継し当該契約に従うものとする。また、当該対策として施設の設置や本物件の既存施設への加入等を行った場合には、管理組合は当該施設に必要となる電気料・電柱共架料・道路占用料・各種契約許可等の更新手続き費用・施設利用料およびその他修繕費等を負担するものとする。なお、対策を施した場合には、当該契約内容等の詳細について別途通知するものとする。

ただし、受信状態は周辺地域と同等であるが、それ以上の良好な受信は現在の技術をもってしても確保できない場合があること。また、本物件の完成後に環境の変化による新たな電波障害を被った場合は、管理組合の責任と負担にて対策を講じること。

- 3 本物件各住戸に導入されているケーブルテレビ放送については、以下の条件であること。

- ① 売主と浦和ケーブル・テレビ・ネットワーク株式会社との間で締結予定の「CATV化工事に関する契約書」（以下「CATV契約」という）に基づき、同社よりUHF・VHF【一般テレビ放送（NHK総合、NHK教育、日本テレビ、TBS、フジテレビ、テレビ朝日、テレビ東京）、その他空きチャンネルを利用して提供する放送（テレビ埼玉、放送大学、浦和コミュニティーチャンネル）】の供給を無償にて受けるものとする。

ただしNHKの受信料は居住者が別途負担するものとする。

- ② CATV契約期間は、本物件最先引渡し開始日より5年間であること。
また、解約する場合は、3カ月前までにその旨を書面にて浦和ケーブル・テレビ・ネットワーク株式会社に申し入れること。ただし、CATV契約は全戸一括契約であるため、個々に解約できないものとする。
- ③ 区分所有者は、CATV契約上の地位を浦和ケーブル・テレビ・ネットワーク株式会社の承諾なしに第三者に譲渡することはできないこと。
- ④ 管理組合は、CATV契約の売主の地位を承継し遵守すること。

- 4 本物件敷地北側接面道路には、大谷場・領家線（都市計画道路第3.6.24号、計画決定：昭和38年8月12日付、計画幅員：11m、事業年度未定）の計画があること。

また、事業施行時に、本物件の敷地の一部（重要事項説明書添付敷地配置図【以下「敷地配置図」という】◎部分）が道路用地として拡張される場合があること。

なお、当該事業施行後は、本物件建物と同一規模の建物は、現行法規内においては再建築できない場合があること。

- 5 本物件敷地の一部（敷地配置図⑥部分）に、売主と東京電力との間で締結予定の「土地使用承諾書」に基づき、東京電力株式会社所有の電柱または支線 2基が有償【年額:3,000円（平成 6年11月現在）】にて設置され、その土地使用料は管理費等に充当されること。なお、管理組合は、当該「土地使用承諾書」における売主の地位を承継すること。

また、売主は当該「土地使用承諾書」締結後、速やかにその内容等を通知するものとする。

- 6 区分所有者は、売主と近隣住民との下記取決め事項を承諾し遵守すること。

① 近隣住民のプライバシー保全対策として、Fタイプ（201・301号室のみ）のキッチンおよびリビングダイニングルームに面する東側バルコニーの手摺上部に目隠しパネルが設置されること（重要事項説明書別添パンレット図面集参照）。

② 隣地境界塀の一部（敷地配置図⑧部分）には、コンクリート立ち上がりの上にルーバーフェンスが設置されること。

③ 本物件敷地内駐車場のうち駐車場番号15・17・19（機械式駐車场上段部分）には、車輛前方より入庫すること。

- 7 専有部分および専用使用部分について、管理および営繕業務上必要な場合は、管理規約に定める管理者またはその指定する第三者が事前に連絡の上、立ち入る場合があること。なお、以下の部分について予め承諾すること。

① 共用のパイプスペースの維持管理のため、そのパイプスペースの点検口が設置されている専有部分内（1階全住戸、201、202、203、204、406、407、501、502、503、504、601、604号室および7階全住戸）。

② ファイヤーダンパーの維持管理のため、その点検口が設置されている専有部分内（301、401、501号室の洋室(1)のクロゼット内部）。

③ 電気・電話設備等の配電盤の点検のため、配電盤が設置されている専用使用部分内（201、301、401、501号室に附属するポーチ）。

- 8 本物件敷地内機械式駐車場（駐車場番号14～19）は、利用できる車種に下記の制限があること。

最大車長:4,950mm	最大車幅:1,850mm	最大車高:1,550mm	最大車重:1,600kg
--------------	--------------	--------------	--------------

ただし、上記寸法内であっても車種によっては入庫できない場合があること。

- 9 本物件は、1階住戸および201・202・203号室の床仕上げの一部にフローリングを使用しており、隣接する住戸に生活音等が伝わる場合があると。
また、各区分所有者ならびに占有者は、床材の変更等を行う場合、管理規約、使用細則の定めに従うこと。
- 10 建築基準法およびその他関係法令により、全住戸の外部廊下に面する窓、Fタイプ住戸の全ての窓、601号室の洋室(2)の窓、602・701号室のバルコニーに面する窓および603号室の和室の窓には網入ガラスが設置されており、将来とも引渡し時の形状・形質を維持すること。
- 11 宅配ボックスを使用する場合は、使用細則の定めに従うこと。
- 12 区分所有者は、白鷺自治会〔戸当たり月会費:200円（平成6年11月現在）〕に入会すること。
なお、自治会費は管理組合が区分所有者より管理費等とは別途徴収し、一括して白鷺自治会へ支払うこと。
- 13 本物件の長期的な保守管理のためには、管理組合にて長期修繕計画を策定することが必要であること。
なお、将来において、管理組合決議により区分所有者に対して修繕維持積立金の金額の変更および別途負担金が発生する場合があること。
- 14 602号室の天井の一部に、共用の通気管が設置されていること。
- 15 その他重要事項説明書に記載された特約条項を確認、遵守すること。

付 則

第1条（規約の効力）

本規約は、本物件取得者のうち最も早い者に建物が引渡された日から効力を発する。

第2条（管理組合の成立）

管理組合は、本物件取得者のうち最も早い者に建物が引渡された日に成立したものとす。

第3条（経過措置）

本物件の所定の引渡し日（平成7年3月下旬予定）以降に、尚未販売の専有部分があった場合は、下記事項を承諾する。

- 1 当初の分譲業者、及び当初の分譲業者より販売委託された第三者が販売業務（建物内モデルルーム設置、販売用広告看板等の設置）を行うこと。
- 2 未販売及び未引渡しの専有部分については、当該専有部分の管理にかかる費用のうち管理費、修繕維持積立金、及び専用使用部分に使用料の負担がある場合はその使用料を当初の分譲業者が負担すること。

又、未販売及び未引渡しの専有部分の修繕維持積立基金は、当該専有部分をそれぞれ最初に取得した区分所有者が管理組合に納入し、当初の分譲業者は支払わないものとする。

- 3 当初の分譲業者は本物件建物の竣工の日（検査済証発行の日）から6ヶ月を経過してもなお未販売の専有部分があった場合には、第三者に賃貸することができる。

その場合、修繕維持積立基金は当初の分譲業者が管理組合に納入すること。

以上

別表第1 対象物件の表示

物件名		コスモ浦和コンフォート
所在地番		埼玉県浦和市南浦和1丁目1535番1
敷地	地目	宅地
	地積	実測面積 1,473.00㎡ (分譲対象面積) 建築確認対象面積 1,473.00㎡ 登記簿記載面積 1,473.00㎡
	権利関係	区分所有者全員の専有面積割合による敷地利用権
建物	総戸数	住戸42戸、他に管理事務室1戸
	構造規模等	鉄筋コンクリート造、陸屋根、地上7階建、共同住宅1棟
	建築面積	681.86㎡
	建築延面積	3,182.65㎡
	分譲後の権利形態	専有部分 区分所有権 共用部分・附属施設 . . 区分所有者全員の専有面積割合による共有

別表第2 共用部分等の範囲

区 分	部 位
建 物 部 分	主体構造部、エントランスホール、風除室、メールコーナー、外部階段、外部廊下、バルコニー、室外機置場、ポーチ、ルーフバルコニー、アルコーブ、窓台、メーターボックス、パイプスペース、エレベーター機械室、ポンプ室、電気室、管理事務室等専有部分に属さない建物部分
附 属 設 備	エレベーター設備、電気設備、テレビ共同視聴設備（アンテナを除く）、配電盤、電話通信設備、照明設備、オートロック設備、衛星放送受信設備（チューナーを除く）、宅配ボックス、非常警報装置、自動火災報知設備、消火設備、給排水衛生設備、連結送水設備（補助水槽）、受水槽、ガス設備、集合郵便受、避難設備、避雷針、玄関扉（錠および内部塗装部分を除く）、窓枠、窓ガラス、網戸、面格子、目隠しパネル、その他各種配線・配管（専有部分に属するものを除く）等専有部分に属さない附属設備
附 属 施 設	駐車場、自転車置場、ゴミ置場、鉄筋コンクリート塀、メッシュフェンス、ルーバーフェンス、および植込等専有部分に属さない附属施設

別表第3 バルコニー等の専用使用

専用使用部分	条件	月額使用料	専用使用をしよう者及び 使用料の帰属先等
1) 自転車置場	無償	—————	42台収容。 本物件の区分所有者・占有者。
2) 駐車場	有償	機械式 6 15,000円/台 平置(屋根無) 7 16,000円/台 平置(屋根有) 8 17,000円/台	21台収容。 管理者と賃貸借契約を締結した区分所有者。 使用料は管理費に充当致します。
3) バルコニー・窓台・室外 機置場・アルコーブ	無償	—————	その付属する専有部分の区分所有者・占有者。
4) ルーフバルコニー	有償	601・701号室 1,300円 702号室 1,100円	その付属する専有部分の区分所有者・占有者。 使用料は管理費に充当致します。
5) 専用ポーチ (扉を含む)	無償	—————	その付属する専有部分の区分所有者・占有者。
6) 管理事務室	無償	—————	管理規約で定めた管理者又はその指定する者。
7) 電気・水道・ガス 等の共用施設	無償	—————	東京電力㈱、埼玉県南水道企業団、東京ガス㈱等の当該事業者。
8) 玄関扉(錠及び 内部塗装部分を除く) 等、第14条第1項に定める箇所 (上記記載箇所を除く)	無償	—————	その付属する専有部分の区分所有者・占有者。

別表第4

※自治会費（月額200円/戸）は、管理費と共に別途お支払い頂きます。

用途	タイプ	部屋番号	敷地権割合 および 建物共有持分	管理費 月額/円	修繕維持 積立金 月額/円	修繕維持 積立基金 一括払/円
住居	A	104・208・308・408・ 508・604	7722	16,100	11,400	525,100
	B・B'	103・206・207・306・ 307・406・407・506・ 507・602・603	6439	13,400	9,500	437,900
	B ₁	102	6533	13,600	9,600	444,200
	C	101・205・305・405・ 505	5518	11,500	8,100	375,200
	D	204・304・404・504	6671	13,900	9,800	453,600
	E・E'	202・203・302・303・ 402・403・502・503	6313	13,100	9,300	429,300
	F	201・301・401・501	6634	13,800	9,800	451,100
	G	601	7033	14,600	10,300	478,200
	H	702	7978	16,600	11,700	542,500
I	701	7009	14,600	10,300	476,600	
合計	総戸数42戸	277028	576,500	408,100	18,838,200	

コスモ浦和コンフォート
使用細則

コスモ浦和コンフォート 使用細則

(総 則)

本規約第17条に基づき本物件の使用にあたっては、本使用細則を理解、遵守し、全区分所有者及び占有者が快適な共同生活を維持できるよう、建物の保全、良好な環境の維持向上に努めていただきます。

第1条 (専有部分及び専用使用部分の使用)

各区分所有者及び占有者は専有部分及び専用使用部分の使用にあたり次の行為をしてはならない。

- 1) 本規約に定められた用途以外の用に供すること。
- 2) 共用部分等に影響を及ぼす変更をすること。
- 3) 窓、バルコニー等から物を投げること。
- 4) 発火、引火、爆発等の恐れのある危険物、及び悪臭を発する不潔な物品、劇薬、火薬類を持ち込み、保管、製造すること。
- 5) 他の区分所有者及び占有者に迷惑を及ぼす雑音、高音を継続的に発することや、テレビ、ラジオ、ステレオ、ピアノ等の音量を著しく上げること。
- 6) 専用使用部分の外観、形状を変更すること。
- 7) 構造体を損傷する恐れのある重量物を持ち込むこと。
- 8) バルコニー等に、設置型物置等これらに類する建造物を構築または設置すること。
- 9) 観賞用小魚又は小鳥以外の動物を飼育すること。
- 10) バルコニー等に土砂を搬入すること。又は大量の水を流すこと。
- 11) 出窓を新設すること。
- 12) 窓ガラス、玄関扉等に文字を書き込むこと及び広告等を貼ること。
- 13) 住戸部分において学習塾など多数の子供が出入りするなど、居住環境を損なう活動。
- 14) その他公序良俗に反する行為及び区分所有者及び占有者に迷惑、危害を及ぼす行為をすること。

第2条（敷地及び共用部分等の使用）

各区分所有者及び占有者は敷地及び共用部分を使用するにあたり次の行為をしてはならない。

- 1) 電気室、受水槽その他立入禁止場所及び危険な場所へ立ち入ること。
- 2) 屋上等非歩行部分を歩行すること。
- 3) 専用使用権が設定されている箇所以外の敷地又は建物の外周その他の共用部分等に看板、広告、標識等の工作物を築造設置すること。
- 4) 共用部分等を不法に占有したり物品塵芥等を放置すること。
- 5) タバコの吸い殻などを所定の場所以外に放棄又は放置すること。
- 6) 敷地内で不法駐車をすること。
- 7) 階段等緊急時の避難通路となる場所へ私物を放置すること。
- 8) 共用の廊下、玄関等に大量の水を流すこと。
- 9) エントランスホール、エレベーターホールを子供の遊び場とすること。
- 10) 寝まき、ステテコ等の姿で廊下、階段を歩くこと。
- 11) 廊下、階段、その他の壁面、床、手すり等に落書き、傷をつけること。

第3条（ゴミ処理）

各区分所有者及び占有者はゴミ処理については、清掃局及び管理者等の指示事項に基づき各自協力しなければならない。

- 1) 塵芥類は、決められた日に、決められた方法で指定の場所へ出すこと。
- 2) 臨時に大量の廃棄物がある場合は、事前に清掃局及び管理者に申し出てから処分すること。
- 3) 各区分所有者及び占有者は、ゴミ集積場等を含め敷地内の美観の維持管理に努めるものとする。

第4条（災害防止）

各区分所有者及び占有者は災害防止のため、平素から備えつけの消火器具、避難施設の位置、使用方法を熟知すると共に万一の場合は被害を最小限に止めるよう各自協力しなければならない。

- 1) 自然発火、引火爆発の恐れがあるものは持ち込まないこと。
- 2) 階段、非常警報設備の付近に物品を放置しないこと。

- 3) 出火発見の場合は直ちに非常ベルを押すと共に119番へ出火場所を通報すること。
- 4) 避難する時は必ず窓、扉を閉めて延焼を防ぐこと。
- 5) 万一に備えて避難方法を調べておくこと。
- 6) ガス器具の持込みをする場合、必ずガス会社の点検を受けること。
- 7) 防災、防火訓練には極力参加しこれらの行事に協力すること。
- 8) 各戸においては家庭用消火器を備えるよう努めること。

第5条（専有部分の改修・改造及び営繕工事）

各区分所有者及び占有者は、専有部分について、改修・改造及び営繕工事（床材の変更等含むリフォーム）を行う場合については事前に管理会社に相談の上、以下の手続きを行わなくてはならない。

1) 管理会社への連絡及び相談

リフォームについて建物の躯体及び共用部分についての影響、内装材等の指定について事前に管理会社と相談をすること

なお、床材の変更を行う場合については、下記の基準を満たす性能を有する床材又は、分譲時にフローリング施工がなされていた場合については分譲時と同等以上の性能を有する床材にしか変更できないこと

軽量床衝撃音L_L 40

2) 管理者へのリフォーム施工申請

リフォーム施工工事について管理会社と相談の後、所定の（様式5）に必要事項を記入の上、管理者に施工1ヶ月前迄に届出ること

3) 隣接住戸の同意

リフォームを行う場合、隣接住戸（1階及び角部屋を除き原則8戸）への通知及び、隣接下階3住戸の書面による同意（様式5）を得なくてはならない。

4) 管理者の許可

管理者は、施工工事内容について管理会社と協議のうえ、隣接住戸の同意書を確認し許可するものとする

管理者の許可なく施工工事は行うことができない

5) 管理者の許可のない施工工事について

管理者の許可なくリフォームを行い問題が発生した場合については、自己の費用負担と責任において処理解決すること。

第6条（事前承諾並びに連絡事項）

各区分所有者及び占有者は、建物の保全及び本物件内の秩序を維持する為、下記事項については事前に管理者の承諾を得なければならない。（但し、申し出、承諾とも書面で行うものとする）

- 1) 電気、ガス、給排水、通信等の諸設備の新設、増設、除去、変更をする場合。
- 2) 大型金庫、ピアノ等の重量物を搬入、据付、移動する場合。
- 3) 多人数が集まる集会、催物などの開催。

第7条（通知事項）

各区分所有者及び占有者は次の行為をする場合、書面により管理者に通知しなければならない。

- 1) 専有部分を第三者に占有させる場合・・・様式（1）
- 2) 売却、転居する場合・・・・・・・・・・様式（2）
- 3) 長期（2週間以上）不在とする場合・・・様式（3）
- 4) 入居する場合・・・・・・・・・・様式（4）
- 5) 専有部分の改修・改造、営繕工事（床材変更を含む リフォーム）をする場合
申請書及び同意書・・・・・・・・様式（5）
- 6) 賃貸駐車場を使用する場合
- 7) その他管理者が管理上必要と認める場合

第8条（注意事項）

各区分所有者及び占有者は次の事項について注意協力し共同生活を行わなければならない。

- 1) エレベーターは自動運転となっている為、過重の場合はブザーが鳴るので無理な乗り込みは避けること。又異常の場合は機内に備えつけのインターホンで連絡しその指示に従うこと。
- 2) 重量物や容積の大きな物品をエレベーターを使用し搬入、搬出する場合は、予め管理者に申し出てその指示に従うこと。
- 3) 幼児がエレベーターを使用する場合は必ず保護者が付き添うこと。
- 4) 地震、火災等非常時には、エレベーターを使用しないこと。
- 5) エレベーター内での喫煙は絶対にしないこと。

- 6) 各戸前廊下の清潔保持については各自協力すること。
(特に出前の容器は室内に置くこと)
- 7) バルコニー等の排水溝にゴミが溜ると、強降雨時に雨水管が詰まり専有部分が浸水して損害を招く原因となる為、各自が随時清掃すること。
- 8) 一部住戸の床がフローリング貼りとなっているため、フローリング貼り住戸の居住者は、隣接住戸への生活騒音等に充分注意すること。
- 9) キッチン、洗面室、トイレ等の溢水には充分注意すること。
- 10) トイレには水溶性以外の紙は絶対に使用しないこと。
- 11) 天ぷら油等の廃油を台所の流しに捨てないこと。ディスポーザーは排水管の詰まりの原因になるので絶対に使用しないこと。
- 12) 駐車場における自動車の損傷、盗難については各自注意すること。
- 13) 本物件周辺道路上に不法駐車して近隣住民等に迷惑をかけないこと。

第9条 (賃貸駐車場)

- 1) 駐車場の使用は本物件の区分所有者に限る。
但し、管理組合が承認した場合はこの限りではない。
- 2) 駐車場が欠員により余裕を生じた場合は、原則として公開抽選により補充する。
- 3) 管理組合は駐車場に関する事務を取り扱うものとする。
- 4) 駐車場使用者は、別途締結する「駐車場賃貸借契約書」の記載事項を遵守すること。
- 5) 登録されている車両の変更の際は、事前に管理者又は管理会社に届け出ること。
管理者の承認なくして、登録車両以外のものを一時といえども駐車しないこと。又、自転車・オートバイ等の置き場として利用はできない。
尚、使用にあたっては現状のまま使用する事とし、理由の如何を問わず本駐車場の施設、設備に変更を加えることを禁ずる。
- 6) 駐車にあたっては、必ず指定の場所に整然と駐車すること。
- 7) 駐車場内の走行は最徐行で安全運転をすること。
- 8) 必要以上にエンジンを高速回転させないこと。特に、深夜の車の出入りには充分注意すること。
- 9) 車より離れる場合は、必ず鍵を掛け、貴重品は車内に置かないこと。

- 10) ガソリンその他危険物等を駐車場に置かないこと。又、駐車場での喫煙は厳禁する。
- 11) 他車との接触、追突事故等が起きた場合は、速やかに管理者又は管理会社に届出て、その相手方と話し合うこと。

第10条 (宅配ボックス)

宅配ボックスの使用については、以下の通りとすること。

- 1) 宅配ボックスは、区分所有者並びに占有者が不在時に各種配達小荷物を区分所有者及び占有者に代わって受取、一時保管するためのものであること。従って、不在時以外は使用することはできない。
- 2) 以下の物は宅配ボックスに保管することはできない。
 - ①原則として大きさ及び重さが下記を越えるもの
重さ 30Kg 幅 42cm 奥行 57cm 高さ 36cm
 - ②動物
 - ③発火・引火・爆発等の危険物、劇薬、及び悪臭を発する不潔な物品
 - ④現金及び株券・債券等の有価証券類、宝石・貴金属類
 - ⑤犯罪の用に供される恐れのある物、その他公序良俗に反する物
 - ⑥生鮮食料品、その他腐敗変質しやすい物
 - ⑦封書・葉書類
 - ⑧販売サンプル等受取人の不特定な物
 - ⑨宅配ボックスを汚損又は破損する恐れのある物
 - ⑩その他保管に適さないと認められる物
- 3) 保管できないものを入れた場合、及び前項に記載される物（該当する恐れのある物を含む）が保管されている疑いのある場合については、本物件管理者及び管理者の指定する第三者が宅配ボックスを開扉し、保管品を開抜、廃棄する等の処置をとることができることとする。
- 4) 保管期限は、保管開始の日から2日を限度とする。
- 5) 保管期間が経過したにもかかわらず、保管品引取りがない場合は、本物件管理者及び管理者の指定する第三者が宅配ボックスを開扉し、保管品を宅配便業者に回収または廃棄する等の処置をとることができることとする。
- 6) 本物件管理者及び管理者の指定する第三者は、一定期間ごとに宅配ボックスを開扉のうえ、点検等を行うことができる。

- 7) 区分所有者及び占有者、又は本物件への来訪者等が、故意又は過失等により宅配ボックスを破損した場合、破損させた者はその損害を賠償しなくてはならない。
- 8) 宅配ボックスが発行する預かり印によって受け取りを代行させることができるものとする。
- 9) 宅配ボックス内の保管品が盗難・破損等の損害を生じても、本物件管理組合・管理者及び管理会社は、その責任を負わないものとする。
- 10) 宅配ボックスが故障、その他の原因により何か不都合が生じた場合については管理会社に連絡すること。
- 11) 暗証番号忘れについては、管理組合及び管理会社において対応できないので各区分所有者は各自で必ず控えておくようにすること。

第11条（その他）

- 1) 盗難防止及び共同施設保持の為、不審な人を見かけた時は声をかけるか、管理者に連絡すること。
- 2) 管理要員に私的雑用を依頼しないこと。
- 3) 区分所有者及び占有者を訪問した来客が廊下、ホール等の共用部分又は付属用品を破損した場合はその区分所有者及び占有者が賠償すること。

第12条（規細の改廃等）

- 1) 本細則の改廃は、本規約第49条に準ずる。
- 2) 本細則に定めのない事項が生じたときは、理事会で協議をして決定する。

以上

平成7年3月28日発行のコスモ浦和コンフォート管理組合の規約原本の写しである事を証明する。

平成 年 月 日

コスモ浦和コンフォート管理組合

理事長

印

工事項目	修繕周期 (年)	1935	1936	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	小計
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	
建 築	外壁補修工事	10									●										●						●
	鉄部塗装工事	3, 4			●			●			●				●			●			●				●		●
	屋上防水工事	押え工...10									●										●						●
	防水工事	押え工...10									●										●						●
	バルコニー防水工事	10									●										●						●
	開放廊下防水工事	10									●										●						●
	シャワー防水工事	10									●										●						●
機械式駐車場修繕工事	10									●										●						●	
電 気 設 備	照明器具修繕工事	10								●											●						●
	IV共設設備修繕工事	16																●									●
	(上:自前,下:近隣)	10									●										●						●
	自動搬送装置交換	16																●									●
	共用分電盤	補修...10 取替...16									●										●						●
給 排 水 設 備	引込開閉器	補修...10 取替...16								●											●						●
	給水管更生工事	16																			●						●
給 水 設 備	受水槽・高架水槽	補修... 8 取替...24								●											●						●
	給水ポンプ圧力タンク	取替...6						●					●								●				●		●
	排水ポンプ 修繕工事	取替...6						●					●								●				●		●
	宅配BOX修繕工事	補修...5,10					●				●										●					●	●
緊急対応, 修繕工事等		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

<長期修繕計画案ご利用上の注意点>

- 1 当長期修繕計画案は、定期的を実施する必要のある計画修繕の実施時期を予想したものです。
- 2 おおむね5年ごとに、建物の劣化状況にあわせた計画の見直しが必要となります。
- 3 施工、環境、使用状況による修繕周期の変動は見込んでおりません。
実際の施工時期については、建物・設備の調査診断等による見極めが必要です。
- 4 不測の工事、実施時期の繰り上がり、大幅な改良等には、区分所有者において一時負担金等で対応する必要が生じる場合もあります。
- 5 当長期修繕計画案で設定した最長修繕年次以降については、上記の工事項目に加えて、設備類の修繕周期年数等により、新たな修繕項目が発生する場合があります。
- 6 建築の小修繕、設備の部品交換等は、日常的に発生する修繕項目として、管理費等一般会計で支出する必要があります。
したがって、上記修繕計画には見込んでおりません。
- 7 上記修繕計画は、マンションの共用部分に関するものであり、専用部分は含んでおりません。

様式(1)

専有部分賃貸(一時貸与)届

平成 年 月 日

コスモ浦和コンフォート管理組合
管理代行 株式会社コスモスライフ 御中

平成 年 月 日より _____ に、私が区分所有する
専有部分を賃貸(一時貸与)することになりましたのでお届けします。

誓約書

上記貸与にあたり、下記事項を遵守することを誓います。

1. 賃借人(一時使用者)に本物件管理規約、同使用細則等、その他本物件諸規則を私の責任において遵守させます。
2. 賃借人(一時使用者)が上記諸規則に違反または第三者に迷惑損害などを与えた場合は、私の責任において処理解決致します。
3. 管理費その他共用部分等に関する費用の支払については、賃借人(一時使用者)との契約内容に関係なく、支払義務は私にあります。

_____号室 区分所有者

氏 名 _____ 印

新住所 _____

新電話番号 _____

賃借人（一時使用者）入居届

平成 年 月 日

コスモ浦和コンフォート管理組合
管理代行 株式会社コスモスライフ 御中

平成 年 月 日付をもって入居致しますのでお届けします。

誓約書

上記入居にあたり、私及び同居者は本物件の管理規約、同使用細則等、その他諸規則を遵守し、他の方に迷惑をかけない事を誓います。

_____号室 賃借人

氏 名 _____ 印

新電話番号 _____

様式(2)

コスモ浦和コンフォート管理組合
管理代行 株式会社コスモスライフ 御中

区分所有者変更届

物件名称	コスモ浦和コンフォート			号室
旧区分所有者	新区分所有者へ譲渡したことをお届けします。 <div style="text-align: right;">氏名 印</div>			
	転居後の	住所	〒	
	連絡先	電話		
新区分所有者	管理規約等の権利義務を承継したことをお届けします。 刀冊 <div style="text-align: right;">氏名 印</div>			
	連絡先	住所	〒	
		電話	- -	
変更年月日	年 月 日			
変更理由	イ. 売買 ロ. 贈与 ハ. 相続 ニ. 初他			
新区分所有者 管理費等支払開始日	年 月 日から			
入居予定日	年 月 日			
賃貸の有無	有 ・ 無			
仲介会社 住所 電話	担当者			
[備考] 1. 変更理由のイ.ロ.ハ.ニの該当箇所は○で囲んで下さい。 2. 本物件の管理規約等は、必ず新区分所有者にお渡し下さい。規約等の引継ぎがなされなくとも、管理規約等の内容については新区分所有者へ適用されます。 3. 管理費等は新区分所有者が支払うことになっています。 4. 未収納金については必ず管理会社に確認をして下さい。未収納金がある場合は、新区分所有者が引き継ぎ負担することになります。 5. 賃貸の場合には、専有部分賃貸(一時貸与)届をご提出下さい。				

様式(3)

長期不在届

平成 年 月 日

コスモ浦和コンフォート管理組合
管理代行 株式会社コスモスライフ 御中

物件名称 コスモ浦和コンフォート

_____号室 区分所有者 氏名 _____ 印

今般、都合により平成 _____ 年 _____ 月 _____ 日より平成 _____ 年 _____ 月 _____ 日まで不在となりますので届け出ます。

滞 在 先：〒 _____

電話番号： _____

緊急の場合は下記へご連絡下さい。

住 所：〒 _____

氏 名： _____ <区分所有者との関係： _____ >

電話番号： _____

様式(4)

入居者名簿

マンション名 コスモ浦和コンフォート

住居番号 _____ 号室 入居者 _____ 電話番号 _____

●入居者緊急連絡先(勤務先・実家などをお書き下さい)

<第1連絡先>

<第2連絡先>

住 所 〒 _____

〒 _____

氏名・会社等 _____

電話番号 _____

●御家族氏名(お住いになる方全員)

氏 名	生 年 月 日	続 柄	備考(勤務先・学校等)
		本 人	

様式(5)

リフォーム施工申請書

平成 年 月 日

コスモ浦和コンフォート管理組合
管理代行 株式会社コスモスライフ 御中

私が所有する専有部分について、使用細則第5条に該当する工事を申請致します。

区分所有者	号室 氏名 ㊟	
連絡先	自宅TEL	勤務先TEL
施工内容	場所	部位
使用製品 施工方法	メーカー及び型番	
工事予定時期	平成 年 月 日 ~ 平成 年 月 日	
作業時間	午前・午後 時 分 ~ 午後 時 分	
施工会社	会社名	
	担当責任者	TEL

誓約事項

上記施工にあたり、下記事項を遵守することを誓います。

1. 施工工事中及び施工後、上記工事に起因する騒音その他の問題が発生した場合、自己の責任と費用負担において、調査及び処理・解決致します。
2. 施工工事中及び施工後、上記工事において、隣接住戸または第三者に迷惑損害などを与えた場合は、私の責任と費用負担において処理解決致します。
3. 施工工事中及び施工後、上記工事に起因した問題に関する理事会または総会の決議がなされた場合には、その決議に従います。
4. 当該住戸を第三者に譲渡する場合、この書面の内容に関する義務も承継させます。

同意書

平成 年 月 日

コスモ浦和コンフォート管理組合
管理代行 株式会社コスモスライフ 御中

号室



私は、以下のことを条件として下記リフォームに同意致します。

リフォーム住戸 区分所有者	号室 氏名		
施工内容	場所	部位	
使用製品 施工方法	メーカー及び型番		
工事予定時期	平成 年 月 日	～	平成 年 月 日
作業時間	午前・午後 時 分	～	午後 時 分
施工会社	会社名		
	担当責任者	TEL	

施工条件

1. 施工工事中及び施工後、上記工事に起因する騒音その他の問題が発生した場合、当該区分所有者の責任と費用負担において、調査及び処理・解決すること。
2. 施工工事中及び施工後、上記工事において、隣接住戸または第三者に迷惑損害などを与えた場合は、当該区分所有者の責任と費用負担において処理解決すること。
3. 施工工事中及び施工後、上記工事に起因した問題に関する理事会または総会の決議がなされた場合には、その決議に従うこと。
4. 当該住戸を第三者に譲渡する場合、この書面の内容に関する義務も承継させること。

以上